

## **Bauvorschriften Residenzbauten für den Camping Seefeld Park, Sarnen**

### **Einleitung**

Die Einwohnergemeinde Sarnen ist Eigentümerin und Betreiberin des Camping Seefeld Park Sarnen. Die vorliegenden Bauvorschriften haben zum Ziel, übergeordnete Gesetze und Verordnungen durch eigene bauliche Vorschriften für den Bereich der Residenzplätze zu ergänzen, um so das Zusammenleben auf der Anlage Camping Seefeld Sarnen zu vereinfachen und einen geordneten Betrieb zu gewährleisten.

Eine ständige Wohnsitznahme auf dem Camping Seefeld Park Sarnen ist nicht gestattet. In Streitfällen und in Angelegenheiten, welche durch die ergänzenden Bauvorschriften nicht geregelt sind, ist der Einwohnergemeinderat Sarnen zuständig und entscheidet abschliessend.

### **1. Grundsatz**

Die vorliegenden Bauvorschriften gelten für Residenzbauten, Mobilhomes und für Wohnwagen mit freistehenden Vorzelten auf den Residenzplätzen und für die Parzellen für Mietobjekte innerhalb des Campings Seefeld Park Sarnen. Sie bilden einen Bestandteil der Baubewilligung, welche von der Baukommission der Einwohnergemeinde Sarnen im vereinfachten Verfahren für jedes einzelne Bauvorhaben erteilt wird.

### **2. Angebot**

Der neue Camping Seefeld Sarnen verfügt über:

- 44 Residenzplätze	Fläche je 10 x 10 m	4'400 m <sup>2</sup>
- 17 Parzellen für Mietobjekte	Fläche je 10 x 8 m	1'727 m <sup>2</sup>
- 94 Touristenplätze	Fläche je 10 x 8 m	7'520 m <sup>2</sup>
- 8 Quickstopplätze	Fläche je 13,5 x 4,5 m	486 m <sup>2</sup>
- Zeltwiese für ca. 19 Einheiten		1'064 m <sup>2</sup>

### **3. Residenzplätze und Parzellen für Mietobjekte**

Als Residenzplätze und Parzellen für Mietobjekte gelten die Parzellen R 1 – R 64 (auf dem Situationsplan vom 20. Januar 2011, braun gekennzeichnet). Wobei drei Plätze als Grünflächen ausgeschieden sind, auf welchen keine Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Pro Residenzplatz kann eine Residenzbaute, die über die vereinbarte Mietdauer ortsfest verwendet wird, erstellt werden. Im Weiteren kann ein Mobilhome oder ein Wohnwagen mit freistehendem Vorzelt (Zeltcharakter) platziert werden. Residenzbauten, welche für den Winterbetrieb eingerichtet sind, müssen entsprechend isoliert werden. Der Energienachweis nach SIA-Norm 380/1/2009 ist zu erbringen.

Auf den übrigen Parzellen (Touristenplätze, Quickstopplätze) sowie auf der Zeltwiese dürfen keine Bauten erstellt werden.

Zwischen der Einwohnergemeinde Sarnen und den Mietern eines Residenzplatzes wird ein Vertrag abgeschlossen. Nicht belegte Residenzplätze und Parzellen für Mietobjekte können als Touristenplätze oder sog. Saisonplätze vermietet werden.

#### **4. Residenzbauten auf Residenzplätzen**

Die Parzellen auf den Residenzplätzen haben eine nutzbare Fläche von 10 x 10 Metern. Die maximale Bebauungsfläche dieser Parzellen beträgt 45 m<sup>2</sup>. Die maximal durch eine Dachkonstruktion überdeckte Fläche beträgt 55 m<sup>2</sup>. Das Erstellen von Bauten sowie das Parkieren auf sogenannten Restparzellen sind nicht gestattet.

#### **5. Residenzbauten auf Parzellen für Mietobjekte**

Die Parzellen für Mietobjekte haben eine nutzbare Fläche von 10 x 8 Metern. Die maximale Bebauungsfläche dieser Parzellen beträgt 36 m<sup>2</sup>. Die maximal durch eine Dachkonstruktion überdeckte Fläche beträgt 50 m<sup>2</sup>.

#### **6. Gestaltung der Residenzbauten auf den Residenzplätzen**

Der Gestaltung der Residenzbauten sowie Mobilhomes und der Wohnwagen mit freistehenden Vorzelten ist besondere Beachtung beizumessen. Sie müssen sich bezüglich Materialwahl und Farbgebung in das Landschaftsbild einordnen.

Die Materialien und Farben der Mobilhomes und der Wohnwagen sollen das Gesamtbild nicht stören. Die freistehenden Vorzelte müssen bemustert werden.

Die Konstruktion und die Fassaden bei den Residenzbauten sind in Holz und in einem braunen Holzton gestrichen auszuführen. Andere Ausführungen sind nicht zulässig. Massive gemauerte Residenzbauten sind nicht zulässig.

#### **7. Ausrichtung, Abstandsbestimmungen bei Bauten auf Residenzplätzen**

Die allgemeine Ausrichtung der Sitzplätze/Aussicht ist mit dem Fachbereich Bau/Planung der Einwohnergemeinde Sarnen abzusprechen. Sitzplätze und freistehende Vorzelte dürfen nicht länger sein als die Aufbaulänge des Wohnwagens. Gegenüber den anliegenden Parzellen ist ein Abstand von 1.00 m für die Residenzbauten/Wohnwagen und 0.75 m für das Dach vorzusehen. Gegenüber den internen Strassen (3.00 m Breite) ist ein Abstand von mindestens 1.00 m inkl. Dachvorsprung einzuhalten. Gegenüber der Strasse (5.00 m Breite), welche die Residenzplätze umschliesst, darf die Baute 1.00 m an die Strasse und das Dach bis 75 cm an die Strassen gebaut werden. Gegenüber von Grünparzellen dürfen die Bauten in Absprache mit dem Fachbereich Bau/Planung der Einwohnergemeinde Sarnen näher an die Parzellengrenze gestellt werden.

#### **8. Bewilligung der Residenzbauten und Wohnwagen mit Vorzelten**

Das Aufstellen von Bauten und Wohnwagen mit freistehenden Vorzelten auf den Residenzplätzen und Mietparzellen, bei welcher ein Mietvertrag abgeschlossen wird, bedarf einer Baubewilligung durch die Baukommission der Einwohnergemeinde Sarnen im vereinfachten Verfahren. Baugesuche mit Ausführungsplänen im Massstab 1:100 sowie Materialisierungsmustern von Dach und Fassaden, inkl. Farbgebung, sind vor Baubeginn dem Fachbereich Bau/Planung zur Bewilligung einzureichen. Bei freistehenden Vorzelten ist die PVC Plane zu bemustern. Kurzzeitig vermietete Plätze bedürfen keiner Baubewilligung.

#### **9. Erschliessung**

Die Mieter der Residenzplätze sind verpflichtet, ihre Wasser-, Abwasser- und Stromversorgung über die bestehenden Anschlüsse abzuwickeln.

## **10. Unterbauten/Fundationen**

Das Erstellen einer Fundamentplatte für die Residenzbaute ist nicht gestattet. Das Erstellen von Streifenfundamenten- oder Einzelfundamenten, ist bei den Residenzbauten auf den Residenzplätzen gestattet. Die Fläche der Streifen- oder Einzelfundamente dürfen maximal 15 % der bebaubaren Fläche betragen. Für Sitzplätze dürfen keine Fundamentplatten erstellt werden. Auf den Residenzplätzen dürfen keine wesentlichen Terrainveränderungen vorgenommen werden. Das Planieren von Sitzplätzen bis maximal 15 m<sup>2</sup> ist zulässig. Für die Gestaltung der Sitzplatzflächen sind Gartenplatten oder Holzroste zu verwenden.

Unterkellerungen sowie das Einbauen von Zwischenböden, auch als Lagerraum, sind nicht gestattet.

## **11. Dachgestaltung bei Residenzbauten**

Die Residenzbauten müssen mit einem Giebeldach bzw. Pultdach, Gefälle mindestens 10 Grad, ausgeführt werden. Für die Dacheindeckung der Bauten sind dunkle Materialien wie Dachziegel, Dachpappen, Eternitplatten oder ähnliches Material zu verwenden. Solaranlagen für die Warmwasseraufbereitung sind gestattet, wenn sie ins Dach integriert sind und in dunkler Farbe, nicht reflektierend, ausgeführt werden.

## **12. Dachgestaltung bei Wohnwagen und freistehenden Vorzelten**

Die Wohnwagen müssen mit einem flachaufliegenden Schutzdach ohne Unterkonstruktion versehen werden. Für die Schutzdächer sind dunkle Materialien aus PVC-Planen oder ähnlichem Material zu verwenden. Freistehende Vorzelte können als Flachdachbaute oder mit einem flachgeneigten Pultdach ausgeführt werden. Solaranlagen für die Warmwasseraufbereitung sind gestattet, wenn sie ins Dach integriert sind und in dunkler Farbe, nicht reflektierend, ausgeführt werden.

## **13. Allgemeine Gebäudehöhen**

Die Höhe bei den Residenzbauten darf, gemessen ab gewachsenen Boden (Niveaupunkt) bis zum höchsten Dachpunkt (Firsthöhe), maximal 4.00 m betragen.

Die Höhe bei Wohnwagen und freistehenden Vorzelten (einschliesslich Schutzdach) darf, gemessen ab gewachsenen Boden (Niveaupunkt) bis zum höchsten Dachpunkt (Firsthöhe), maximal 3.00 m betragen.

## **14. An- und Vorbauten, TV-Empfang**

Zusätzliche An- und Vorbauten sind nicht gestattet. Wohnwagen dürfen nicht verkleidet werden. Vorbauten bestehend aus einer Holzunterkonstruktion mit einer PVC-Zelthaut auf der Aussenseite, sowie Türen und Fenster im Innenausbau sind gestattet.

Satellitenempfangs-Antennen sind nach Möglichkeit mit anderen Mietern als gemeinsame Anlagen zu realisieren. Vor der Installation ist die Bewilligung des Betriebsleiters einzuholen.

## **15. Materialkiste**

Gestattet ist das Aufstellen einer Materialkiste in der maximalen Grösse von: Länge 2.00 m, Breite 1.00 m, Höhe 1.20 m. Die Materialkiste ist so zu platzieren, dass der Grenzabstand von 1 m gewährleistet ist. Das Aufstellen eines mobilen Gartengrills ist gestattet.

## **16. Heizung, Grillstellen**

Holzheizungen in den Residenz-Bauten und Holzfeuerungen für Grillstellen sind auf den Residenzplätzen aus Sicherheitsgründen nicht zulässig. Geschlossene Pelletöfen sind zulässig.

## **17. Bausperre**

In der Zeit vom 1. Juni bis 31. August dürfen keine Bauvorhaben und Renovationen ausgeführt werden. Notreparaturen während der Bausperre können nach Rücksprache mit dem Betriebsleiter vorgenommen werden.

## **18. Umgebungsgestaltung, Bepflanzung**

Ausser den Sitzplätzen dürfen keine Plätze (Kies, Platten oder Holzroste) erstellt werden. Die Sitzplätze dürfen maximal 15 m<sup>2</sup> pro Parzelle betragen. Zusätzlich zu den Sitzplätzen dürfen entlang des Gebäudes in einer Breite von 40 cm ein Kiesbett (z.B. Rundkies) oder ein Abschluss mit Gartenplatten erstellt werden. Für den Zugang zur Residenzbaute darf ein Weg in Gartenplatten in einer Breite von 50 cm realisiert werden. Der restliche Teil der Parzelle ist zwingend begrünt auszuführen.

Eine Bepflanzung auf den Residenzplätzen und Parzellen für Mietobjekte ist im normalen Ausmass (Blumenbeet) erlaubt. Das Aufstellen von Gegenständen wie Gartenfiguren, Fahnenstangen usw. ist nicht zulässig.

Nach Absprache mit den Parzellennachbarn dürfen Lebhäge aus einheimischen Gehölzen (z.B. Hainbuche, als nicht einheimische Gehölze sind nur Thujahecken zugelassen) mit einer maximalen Höhe von 1.20 m und einer maximalen Breite von 0.50 m (in ungeschnittenem Zustand) auf die Parzellengrenze gepflanzt werden. Erstellung und Unterhalt gehen zu Lasten der Mieter.

Längs der internen Verbindungs- (Kiesstrasse) und der Zufahrtsstrasse (Ringstrasse) dürfen Lebhäge aus einheimischen Gehölzen (z.B. Hainbuche, oder eine Thujahecke) mit einer maximalen Höhe von 1.20 m und einer maximalen Breite von 0.50 m (in ungeschnittenem Zustand), soweit sie die Sicherheit und Übersicht bei den Ein- und Ausfahrten nicht beeinträchtigen, in den entsprechenden Sicherheitsabständen gepflanzt werden. Entlang der Zufahrtsstrassen (Ringstrasse) sind die Abstände vor Ort mit dem Betriebsleiter abzusprechen, wobei die notwendigen Sichtweiten in jedem Fall einzuhalten sind.

Pro Parzelle sind maximal vier einzelne einheimische Sträucher in der maximalen Höhe von 1.50 m (in ungeschnittenem Zustand) erlaubt. Bäume sind nicht zulässig. Lebhäge müssen so erstellt und unterhalten werden, dass die Zugänglichkeit jederzeit gewährleistet ist. Erstellung, Unterhalt und die Pflege der Lebhäge erfolgt durch die Mieter.

Tote Häge oder Mauern sind nicht erlaubt.

Die Parzelle ist durch die Mieter sauber zu halten und zu pflegen. Sie sind für einen regelmässigen Schnitt verantwortlich. Ungepflegte Parzellen können die Kündigung des Mietvertrages zur Folge haben. Das Schneiden des Rasens und das Entsorgen des Schnittgutes erfolgt durch die Mieter.

Dem bestehenden Baumbestand ist Sorge zu tragen. Die Bäume werden durch die Vermieterin gepflegt und geschnitten.

### **19. Haftung Mieter auf Residenzplätzen**

Die Vermieterin schliesst jegliche Haftung für Schäden grundsätzlich aus, die an Anlagen der Mieter oder bei deren Benutzern und Gästen entstehen könnten. Insbesondere Schäden auf Grund von Elementareinwirkungen oder durch Dritte verursachte Schäden.

Die Mieter verpflichten sich, für sämtliche von ihnen installierten Anlagen sowie alle damit zusammenhängenden Arbeiten und Einrichtungen während der ganzen Dauer des Mietverhältnisses die volle Werkeigentümerhaftung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen zu übernehmen. Ferner verpflichten sich die Mieter, ihre Anlagen während der vereinbarten Mietdauer auf ihre Kosten zu unterhalten.

### **20. Versicherung von Residenzbauten auf Residenzplätzen**

Die Mieter haben die auf einem Residenzplatz erstellten Residenzbauten gegen Feuer-, Wasser- und Elementarschäden zu versichern.

Im Weiteren haben die Mieter zur Abdeckung von Schäden, welche der Vermieterin oder Dritten durch die auf dem Standplatz erstellten Bauten entstehen könnten, eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen.

Die aktuellen Policen sind dem Betriebsleiter vorzulegen.

### **21. Strafbestimmungen**

Bei Verstössen gegen die Bauvorschriften und Benützungsbauordnung oder bei Nichtbezahlung der Miete kann die Vermieterin fristlos kündigen.

Bei Auflösung des Mietvertrages ist der Platz auf Kosten der Mieter vollständig zu räumen und das Terrain (inkl. bestehender Bodenplatten und Streifenfundamenten) in den ursprünglichen Naturzustand zurückzusetzen.

### **22. Aufhebung der bisherigen Bauvorschriften**

Mit dem Inkrafttreten dieser Bauvorschriften werden die Bauvorschriften vom 10. Oktober 2011 aufgehoben.

### **23. Inkrafttreten**

Die Bauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Einwohnergemeinderat von Sarnen in Kraft und ersetzen alle früheren baulichen Vorschriften auf dem Camping Seefeld Sarnen. (Bei Erlass als Reglement des Gemeinderates Sarnen gemäss Art. 94 Abs. 8 der Kantonsverfassung sind Bestimmungen über das Inkrafttreten notwendig, bei Erlass als verbindliche Auflage für jedes einzelnen Bauvorhaben sind sie nicht notwendig).

Sarnen, 16. April 2012

Einwohnergemeinderat Sarnen

Der Gemeindepräsident:



Manfred Iten

Der Gemeindeschreiber:



Max Rötheli